

深圳市龙岗区住房和建设局文件

深龙住建〔2013〕40号

龙岗区住房和建设局关于印发《物业服务企业激励机制实施办法（试行）》的通知

各街道物业管理中心，各物业服务企业、开发建设单位、业主委员会，局各科室、事业单位：

为推动龙岗区物业服务行业良性竞争及可持续发展，进一步规范物业服务企业招标投标活动，培养物业服务行业争先创优的良好氛围，激励物业服务企业规范经营活动、提升物业服务水平，结合我区实际，我局制定了《龙岗区物业服务企业激励机制实施办法（试行）》。现予印发，请遵照执行。

深圳市龙岗区住房和建设局

2013年2月28日



龙岗区物业服务企业激励机制实施办法(试行)

为推动龙岗区物业服务行业良性竞争及可持续发展,进一步规范物业服务企业招标投标行为,根据《深圳经济特区物业管理条例》、《关于进一步规范我市物业管理招标投标工作的通知》(深建物管〔2012〕32号)以及《关于加强业主委员会招标监督工作的通知》(深龙住建〔2012〕167号)精神、结合我区实际,特制定本实施办法。

一、指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,深入贯彻科学发展观,以提高物业服务企业整体竞争力为核心,以充分发挥优秀企业在行业内的示范及导向作用、推动物业服务行业可持续发展为目标,通过在物业服务招标投标活动对优秀企业给予加分的形式落实激励机制,培养物业服务行业争先创优的良好氛围,激励物业服务企业进一步规范经营活动、提升服务水平,优化行业结构。

二、激励对象

本办法激励对象为以规范的企业经营管理、优质的物业服务或在积极维护社会和谐稳定,推进生态文明建设等方面获物业服务行业主管部门表彰的物业服务企业。具体为:

(一)获国家或省、市、区物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、先进企业称号的物业服务企业。

(二)服务项目获国家或省、市、区物业服务行业主管部门

表彰并授予优秀、示范项目称号的物业服务企业。

(三) 服务项目通过绿色建筑(运行使用阶段)评价标识、认证的物业服务企业。

(四) 服务项目实行垃圾分类管理的物业服务企业。

(五) 入选龙岗区物业服务应急队伍的物业服务企业。

(六) 以优质服务质量,在经营管理方面取得卓越绩效,被授予“国家质量奖”或“广东省省长质量奖”、“深圳市市长质量奖”、“龙岗区区长质量奖”的物业服务企业。

(七) 对龙岗区有纳税贡献的物业服务企业。

三、激励办法

主要通过对参与物业服务招标投标活动,且在招标活动开始(即招标文件发放之日起计)前三年内获得的符合上述激励条件的物业服务企业给予加分的形式落实行业激励机制。具体激励标准如下:

(一) 企业获奖情况的激励标准。

1. 物业服务企业获国家物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、先进企业称号的,加5分。

2. 物业服务企业获省物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、先进企业称号的,加4分。

3. 物业服务企业获市物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、先进企业称号的,加3分。

4. 物业服务企业获区物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、先进企业称号的,加2分。

物业服务企业同时获得上述多项表彰的，可累计加分，但最高不得超过 10 分。

（二）服务项目获物业行业主管部门表彰的激励标准。

1. 物业服务企业服务项目获国家物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、示范项目称号的，加 4 分。

2. 物业服务企业服务项目获省物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、示范项目称号的，加 3 分。

3. 物业服务企业服务项目获市物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、示范项目称号的，加 2 分。

4. 物业服务企业服务项目获区物业服务行业主管部门表彰并授予优秀、示范项目称号的，加 1 分。

物业服务企业同时获得上述多项表彰的，可累计加分，但最高不得超过 8 分。

（三）服务项目通过绿色建筑（运行使用阶段）评价标识、认证的激励标准。

1. 物业服务企业的服务项目申报（或服务期间由建设单位、业主单位申报）绿色建筑（运行使用阶段）评价标识、认证，获得国家三星级绿色建筑运行标识、深圳市绿色建筑运行认证铂金级的，加 4 分。

2. 物业服务企业的服务项目申报（或服务期间由建设单位、业主单位申报）绿色建筑（运行使用阶段）评价标识、认证，获得国家二星级绿色建筑运行标识、深圳市绿色建筑运行认证金级的，加 3 分。

3. 物业服务企业的服务项目申报（或服务期间由建设单位、业主单位申报）绿色建筑（运行使用阶段）评价标识、认证，获得国家一星级绿色建筑运行标识、深圳市绿色建筑运行认证银级的，加 2 分。

4. 物业服务企业的服务项目申报（或服务期间由建设单位、业主单位申报）绿色建筑（运行使用阶段）认证，获得深圳市绿色建筑运行认证铜级的，加 1 分。

物业服务企业同时获得上述多项表彰的，可累计加分，但最高不得超过 6 分。

（四）服务项目实行垃圾分类的激励标准。

物业服务企业所服务项目实行垃圾分类并经有关市容环境卫生主管部门认可的，加 2 分。

（五）物业服务企业入选龙岗区物业服务应急队伍的，加 2 分。

（六）企业获质量奖的激励标准。

1. 物业服务企业以优质服务质量，在经营管理方面取得卓越绩效，被授予“国家质量奖”的，加 4 分。

2. 物业服务企业以优质服务质量，在经营管理方面取得卓越绩效，被授予“广东省省长质量奖”的，加 3 分。

3. 物业服务企业以优质服务质量，在经营管理方面取得卓越绩效，被授予“深圳市市长质量奖”的，加 2 分。

4. 物业服务企业以优质服务质量，在经营管理方面取得卓越绩效，被授予“龙岗区区长质量奖的，加 1 分。

物业服务企业同时获得上述多项表彰的，可累计加分，但最高不得超过 8 分。

（七）企业对龙岗区有纳税贡献的激励标准。

1. 报名企业对龙岗区纳税总额排名第一的，加 5 分。
2. 报名企业对龙岗区纳税总额排名第二的，加 4 分。
3. 报名企业对龙岗区纳税总额排名第三的，加 3 分。
4. 报名企业对龙岗区纳税总额排名第四的，加 2 分。

上述（一）至（七）类激励标准可累加，但最高不得超过 20 分。

四、激励机制的适用主体

（一）区住房建设局物管科及各街道办事处。

区住房建设局物管科及各街道办事处监督物业服务招标投标活动各方执行本激励办法。

（二）区住房建设局市场科及交易分中心。

区住房和建设局建筑市场监管科及交易分中心在招标文件备案及评标过程对招标人和投标人是否严格执行本办法进行监督。

（三）评标专家。

评标专家应当严格根据招标文件规定对投标人符合本办法激励条件的情况予以确认，并如实予以加分。

（四）作为招标人的开发建设单位或业主委员会。

作为招标人的开发建设单位或业主委员会应执行本办法，制定招标文件过程在资信标部分设置加分项，明确具体加分标准按

此办法实施，并将此办法作为招标文件的附件。

（五）作为投标人的物业服务企业。

作为投标人的物业服务企业应当在投标文件制作过程，如实提供相关表彰、通报文件的复印件及获授牌匾的影像复制资料。

五、保障措施

（一）成立物业服务企业激励机制监督领导小组。

由区住房建设局组建物业服务企业激励机制监督领导小组，组长由局分管领导担任，成员由物管科、市场科、交易分中心组成，领导小组办公室设在物管科，组长由物管科主要负责人担任、副组长由市场科、交易分中心负责人担任，组员由上述成员部门选调。

（二）监督机制。

1. **事前监督。**由市场科在对招标人报送招标活动备案资料的审核过程中，进行招标人落实本激励机制情况的监督。

2. **事中监督。**由市场科、交易分中心在招标投标活动过程对招标人、投标人及评标专家落实本激励机制情况的监督。

3. **事后监督。**分定期抽查监督及依申请审查监督两种方式，由领导小组组织实施。

（三）处罚措施。

1. 市场科在对招标文件进行审查时发现招标人未严格执行本激励办法的，暂停对该招标活动的备案工作并要求招标人限期整改，逾期拒不整改的，报领导小组办公室给予通报批评。

2. 市场科、交易分中心在评标过程发现招标人、投标人未严

格执法本办法的，暂停该招标投标活动并报领导小组办公室调查处理。

3. 领导小组办公室经定期抽查监督及依申请审查监督程序，确认招标人未严格执行本激励办法且拒不整改的，予以通报批评；确认投标人存在通过提供虚假资料骗取加分情形的，依照招标投标法律法规进行处罚并取消投标资格；投标人存在通过提供虚假资料骗取加分从而中标情形的，取消该招标结果。

（四）各街道参照本办法制定业主委员会组织招标投标活动过程的激励机制保障措施。

六、本办法自印发之日起试行，其解释权归龙岗区住房和建设局。

抄送：市住房建设局，嘉东同志，区纪委机关（监察局）。

深圳市龙岗区住房和建设局办公室

2013年2月28日印发

（印 35 份）